
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **211/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Ing. Marco Iannuccelli
Codice fiscale: NNCMRC79B10G888K
Partita IVA: 01753020930
Studio in: Vicolo delle Acque 2 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521801
Fax: 0434524192
Email: marco.iannuccelli@studioiannuccelli.it
Pec: marco.iannuccelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cairoli 4 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

foglio 30, particella 94, subalterno 13, indirizzo Via Cairoli, piano S1 - 3 - 4, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 144 mq
Totale escluse aree scoperte: 144 mq, rendita € 772,10

Bene: Via Cairoli 6 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 002

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

foglio 30, particella 94, subalterno 16, indirizzo Via Cairoli 6, piano 1, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie Totale: 127 mq
Totale escluse aree scoperte: 127 mq, rendita € 475,14,

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: [REDACTED]

foglio 30, particella 94, subalterno 35, indirizzo Via Cairoli 2, piano S1, comune Spilimbergo, categoria C/2, classe 2, superficie Totale: 3 mq, rendita € 1,24,

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: [REDACTED]

foglio 30, particella 94, subalterno 38, indirizzo Via Cairoli 2, piano S1, comune Spilimbergo, categoria C/2, classe 2, superficie Totale: 2 mq, rendita € 1,24

Bene: Via San Francesco 19 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 003

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

foglio 29, particella 279, subalterno 10, indirizzo Via San Francesco 19, piano T - 2, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 121 mq
Totale escluse aree scoperte: 117 mq, rendita € 511,29

2. Possesso

Bene: Via Cairoli 4 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Possesso: Occupato con titolo

Bene: Via Cairoli 6 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 002

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Possesso: Occupato con titolo

Bene: Via San Francesco 19 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 003

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cairoli 4 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Cairoli 6 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 002

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via San Francesco 19 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 003

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cairoli 4 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a.

Bene: Via Cairoli 6 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 002

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a.

Bene: Via San Francesco 19 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 003

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a.

5. Comproprietari

Bene: Via Cairoli 4 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Cairoli 6 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 002

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Comproprietari: Nessuno

Bene: Via San Francesco 19 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 003

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cairoli 4 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Misure Penali: NO

Beni: Via Cairoli 6 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 002

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Misure Penali: NO

Beni: Via San Francesco 19 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 003

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cairoli 4 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Cairoli 6 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 002

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via San Francesco 19 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 003

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cairoli 4 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 118.600,00

Prezzo da occupato: € 106.700,00

Bene: Via Cairoli 6 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 113.700,00

Prezzo da occupato: € 102.300,00

Bene: Via San Francesco 19 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 80.800,00

Beni in **Spilimbergo (Pordenone)**
Località/Frazione
Via Cairoli 4

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cairoli 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 30, particella 94, subalterno 13, indirizzo Via Cairoli, piano S1 - 3 - 4, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie totale 144 mq totale escluse aree scoperte 144 mq, rendita € 772,10

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti centri limitrofi: Udine a 30 km e Pordenone a 35 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostazione di Spilimbergo 500 m, Stazione ferroviaria di Casarsa della Delizia 20 km, Aeroporto di Ronchi dei Legionari 70 km, Aeroporto di Treviso 100 km, Aeroporto di Venezia 110 km,

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 10.10.2013 per l'importo di euro 280,00 con cadenza mensile, registrato a Pordenone il 25.10.2013 al n. 1189 serie 3, tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 30.09.2017, prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31.03.2017

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il canone di locazione mensile di € 280,00 non è adeguato alle caratteristiche dell'immobile e risulta inferiore di un terzo al "giusto prezzo" stimato dallo scrivente in € 500,00

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di finanziamento fondiario, a rogito di notaio Lucia Peresson di Udine in data 23.07.2003 ai nn. 9843/3634, iscritto/trascritto in data 29.07.2003 al n. 2561, importo ipoteca: € 1.130.000,00, Importo capitale: € 565.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 13.07.2015 al n. 1470, iscritto/trascritto a Pordenone in data 07.08.2015 ai nn. 10591/7463.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 280,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 561,16 anno 2015, € 102,64 anno 2014, € 215,27 anno 2013

Millesimi di proprietà: 32,96

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 60,93 KWh/mq anno

Classe energetica: B

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

da ante ventennio al 13.01.2012

titolare/proprietario: [REDACTED] in forza di atto di divisione a rogito di notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 21.05.1993 ai nn. 45404/13181, registrato a Pordenone in data 10.03.1993 al n. 1730, trascritto a Pordenone in data 04.06.1993 ai nn. 6298/4902.

dal 13.01.2012 al 21.01.2014

titolare/proprietario: [REDACTED] in forza di trasformazione di società a rogito di notaio Maria Carmela Ressa di Padova in data 13.01.2012 al n. 233876, registrato a Padova in data 20.01.2012 al n. 1055.

dal 21.01.2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

titolare/proprietario: [REDACTED] in forza di trasformazione di società a rogito di notaio Claudio Volpe di Fontanafredda (PN) in data 21.01.2014 al n. 14446 - trascritto a Pordenone in data 20.02.2014

7. PRATICHE EDILIZIE:Concessione Edilizia n. 119/92

Intestazione: [REDACTED] per lavori di risanamento conservativo di un edificio ad uso commerciale, direzionale e residenziale, rilascio in data 13.10.1992, abitabilità/agibilità in data 13.01.2000

Concessione Edilizia n. 74/93

Intestazione: [REDACTED], variante alla Concessione edilizia n. 119/92 rilasciata in data 13.10.1992 per lavori di risanamento conservativo di un edificio ad uso commerciale, direzionale e residenziale, rilascio in data 24.11.1993, abitabilità/agibilità in data 13.01.2000

Concessione Edilizia n. 119/92V2

Intestazione: [REDACTED], seconda variante alla Concessione edilizia n. 119-92 rilasciata in data 13.10.1992 per lavori di risanamento conservativo di un edificio ad uso commerciale, direzionale e residenziale, presentazione in data 28.03.1995 al n. di prot. 4463, rilascio in data 29.11.1995, abitabilità/agibilità in data 13.01.2000

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico	P.R.G.C. aggiornato alla variante n. 45 in vigore dal 20.11.2014
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 41 del 18.04.2000
Zona omogenea:	A/CS - Ambito del centro storico Sottozona A2 - immobili assoggettabili a interventi di conservazione tipologica
<p><u>art. 9 delle Norme tecniche di attuazione - Ambito del centro storico</u></p> <p>1. L'ambito del centro storico di Spilimbergo comprende l'area monumentale del Castello, il Duomo e il nucleo urbano derivato dall'impianto medioevale.</p> <p>2. In tale ambito il PRGC si attua attraverso PRPC di iniziativa pubblica da redigersi con struttura, concezione e normativa unitaria, che potrà essere elaborato ed approvato anche per fasi successive attraverso i comparti e subcomparti indicati nel grafico ALLEGATO 1 alle Norme di Attuazione. I perimetri indicati da tale grafico potranno essere modificati unicamente per includere e/o escludere strade, spazi pubblici, parcheggi, ecc.</p> <p>3. La finalità generale del PRPC unitario dell'ambito del centro storico dovrà essere quella di indicare le modalità ed i tipi di intervento edilizio ed urbanistico atti a promuovere l'ottimale utilizzazione del complesso storico inteso come elemento organico, e perseguire l'uso appropriato dell'area in oggetto, il rispetto, la salvaguardia e la valorizzazione delle sue peculiari caratteristiche storico-morfologiche, nell'ottica di una rivitalizzazione e conservazione attiva dello stesso.</p> <p>4. Il PRPC dovrà analizzare sotto l'aspetto qualitativo, funzionale e tipologico il rapporto tra gli edifici e le aree libere di pertinenza, definendone i criteri, le potenzialità di utilizzazione, di trasformazione e gli eventuali incrementi volumetrici previsti dalle norme delle singole sottozone.</p> <p>5. Le modalità di intervento dovranno uniformarsi alle indicazioni relative alle sottozone omogenee così come indicate nel grafico ALLEGATO 2 alle Norme di Attuazione. Le categorie di intervento potranno essere modificate in sede di redazione del PRPC, in relazione alle risultanze delle specifiche analisi condotte. Parimenti il PRPC potrà anche individuare sotto-categorie esplicative rispetto alle categorie di intervento indicate.</p>	

Sottozona A2 - immobili assoggettabili a interventi di conservazione tipologica

Costituita dagli edifici i cui caratteri tipologici sono rappresentativi del complesso urbanistico del centro storico, di cui costituiscono l'elemento di continuità ambientale e architettonica.

In tale sottozona gli interventi saranno finalizzati a:

- conservare o recuperare l'organismo edilizio dal punto di vista morfologico (impianto urbanistico originale), strutturale e igienico
- assicurare la funzionalità degli edifici, conservando e/o ripristinando i caratteri tipologici, storico-culturali o documentali degli stessi
- conservare e/o ripristinare il sistema dei percorsi pedonali e delle aree libere nel rispetto delle tipologie originarie, delle alterature di pregio, degli elementi architettonici di valore, con l'utilizzazione di elementi edilizi originali (sottopassi, porticati, acciottolati, ecc.), eliminando in modo organico le eventuali barriere architettoniche.

I volumi e le altezze non dovranno superare quelle preesistenti alla data di adozione della presente Variante, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico.

6. In tutte le sottozone, esclusa la sottozona A1, saranno consentite modifiche della destinazione d'uso degli immobili secondo quanto previsto dall'art.8 delle Norme di Attuazione, fatta eccezione per le destinazioni d'uso di cui al punto c) del 1° comma dell'art.8. Le destinazioni d'uso di cui al punto e) del 1° comma dell'art.8, sono consentite unicamente al piano interrato ed al piano terra.
7. Il PRPC, in accordo con le previsioni del Piano Urbano del Traffico, dovrà fornire precise indicazioni relativamente all'accessibilità e all'organizzazione dei parcheggi, rapportandoli alle funzioni residenziali, commerciali, direzionali e di servizio e alle aree pedonali, indicando la salvaguardia e lo sviluppo dei percorsi porticati e pedonali, sotto l'aspetto tipologico e funzionale, al fine di garantire la fluida e sicura continuità della rete dei percorsi pedonali e/o ciclabili.
8. Qualora, con interventi di nuova costruzione, si proceda alla realizzazione di nuove superfici commerciali nell'ambito del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale o in prossimità dello stesso o in area idonea entro un raggio di 200 ml di percorso, dovranno essere previste aree da riservare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore al 30% della superficie di vendita. Il PRPC in relazione ad uno studio dettagliato dell'accessibilità e dell'organizzazione dei parcheggi e delle relazioni intercorrenti fra le funzioni residenziali e terziarie presenti nel centro storico potrà elevare tale distanza fino a 500 ml di percorso, o, sulla base di specifiche previsioni localizzative e/o normative comunali potrà prevedere la monetizzazione degli stessi. Il PRPC potrà individuare, verificata l'oggettiva impossibilità a reperire aree per parcheggio all'interno del centro storico, quota parte dei parcheggi necessari all'esterno del centro storico nelle aree individuate dal PRGC.
9. Nelle more dell'adozione del PRPC saranno consentiti gli interventi di restauro nella sottozona A1 e unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni tipologiche delle altre sottozone.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

7.3

Altro

Il comune di Spilimbergo (PN) in data 27.05.2016 ha rilasciato certificato di adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori con il quale si attesta che l'immobile esecutato attualmente non è oggetto di alcun provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione e pertinenze esclusive**

Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un maggior fabbricato condominiale elevato su complessivi 6 piani di cui 5 fuori terra e 1 interrato.

L'appartamento si sviluppa su 2 piani (terzo e quarto mansardato) collegati tra loro da scala interna.

Zona giorno al piano terzo formata da ampio open-space adibito a cucina-soggiorno, un bagno e un sottoscala adibito a ripostiglio.

Zona notte al piano quarto formata da n. 3 camere da letto e bagno collegati da disimpegno.

Completa l'unità immobiliare una cantina ubicata al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Caratteristiche generali:

ubicato ai piani terzo, quarto e interrato

data di costruzione antecedente al 1° settembre 1967

ristrutturazione nell'anno 2000

altezza interna del piano terzo di circa 2,50 m

altezza media del piano quarto di circa 2,45 m

altezza del piano interrato di circa 2,40 m

l'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni generali e di manutenzione, si evidenziano solo delle infiltrazioni di acqua meteorica al piano interrato

Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):

Infissi esterni	tipologia: anta singola e lucernari vasistas materiale: legno con vetrocamera protezione: inesistente condizioni: buone
-----------------	--

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavimentazione Interna	materiale: misti condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: blindato anta singola a battente materiale: ferro condizioni: buone
Rivestimento	materiale: Intonaco al civile condizioni: buone note: bagni e ripostiglio presentano un rivestimento in piastrelle
Scale	posizione: a rampe parallele condizioni: buone
Impianti (per quanto accertabile):	
Antenna ricezione televisiva	tipologia: terrestre condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non presente
Antifurto	tipologia: non presente
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non presente
Citofonico	tipologia: audio condizioni: discrete conformità: certificato di conformità non presente
Condizionamento	tipologia: non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 230V condizioni: buone conformità: certificato di conformità presente
Energia solare	tipologia: non presente
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: discrete conformità: certificato di conformità non presente
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: certificato di conformità presente

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: discrete conformità: certificato di conformità non presente
Telefonico	tipologia: non presente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: discrete conformità: certificato di conformità presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti (piano terzo)	superficie reale lorda	58,00	1,00	58,00
vani principali e accessori diretti (piano quarto mansardato)	superficie reale lorda	81,00	0,90	72,90
pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) non comunicanti con unità principale	superficie reale lorda	6,00	0,25	1,50
				132,40

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:**

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone
Ufficio tecnico di Comune di Spilimbergo (PN)
Osservatorio del Mercato Immobiliare • Agenzia delle Entrate

Borsino immobiliare Provincia di Pordenone • F.I.M.A.A.

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc)

Parametri medi di zona per destinazione d'uso residenziale - tipologia abitazioni civili

Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate: 800 ÷ 1.100 €/mq

Borsino immobiliare F.I.M.A.A.: 600 - 1.000 €/mq

Operatori locali nel settore immobiliare: 900 ÷ 1.300 €/mq

8.2 Valutazione corpi:

Il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (800 ÷ 1.100 €/mq) si riferisce a uno stato conservativo "normale", nel caso in esame si sono accertate condizioni generali di livello più alto, per tale motivo si ritiene congruo applicare un aumento del 20% alle quotazioni di cui sopra, ne consegue un valore di mercato compreso tra 960 e 1.320 €/mq.

In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare, dell'età, posizione, finiture e condizioni dell'immobile, si ritiene equo applicare il valore unitario di 1.200 €/mq.

Detta quotazione rientra tra i valori forniti da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc) per compravendite di immobili simili.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti (piano terzo)	58,00	€ 1.200,00	€ 69.600,00
vani principali e accessori diretti (piano quarto mansardato)	72,90	€ 1.200,00	€ 87.480,00
pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) non comunicanti con unità principale	1,50	€ 1.200,00	€ 1.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 158.880,00
Valore corpo	€ 158.880,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 158.880,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 158.880,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 39.720,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 561,16

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 118.598,84
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 106.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 118.600,00

Beni in **Spilimbergo (Pordenone)**
Località/Frazione
Via Cairoli 6

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Abitazione e pertinenze esclusive.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cairoli 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 30, particella 94, subalterno 16, indirizzo Via Cairoli 6, piano 1, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie totale 127 mq totale escluse aree scoperte: 127 mq, rendita € 475,14

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 30, particella 94, subalterno 35, indirizzo Via Cairoli 2, piano S1, comune Spilimbergo, categoria C/2, classe 2, superficie totale 3 mq, rendita € 1,24

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 30, particella 94, subalterno 38, indirizzo Via Cairoli 2, piano S1, comune Spilimbergo, categoria C/2, classe 2, superficie totale 2 mq, rendita € 1,24

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione vano aggiuntivo mediante tramezzature interne

Oneri per ottenere la conformità catastale: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti centri limitrofi: Udine a 30 km e Pordenone a 35 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostazione di Spilimbergo 500 m, Stazione ferroviaria di Casarsa della Delizia 20 km, Aeroporto di Ronchi dei Legionari 70 km, Aeroporto di Treviso 100 km, Aeroporto di Venezia 110 km,

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 22.02.2010 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile, registrato a Pordenone il 24.02.2010 al n. 268 serie 3, tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 31.03.2018, prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30.09.2017

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il canone di locazione mensile di € 450,00 è adeguato alle caratteristiche dell'immobile e non risulta inferiore di un terzo al "giusto prezzo" stimato dallo scrivente in € 480,00.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria, attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di finanziamento fondiario, a rogito di notaio Lucia Peresson di Udine in data 23.07.2003 ai nn. 9843/3634, iscritto/trascritto in data 29.07.2003 al n. 2561, importo ipoteca: € 1.130.000,00, Importo capitale: € 565.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 13.07.2015 al n. 1470, iscritto/trascritto a Pordenone in data 07.08.2015 ai nn. 10591/7463.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 360,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 815,02 anno 2015, € 149,07 anno 2014, € 312,66 anno 2013

Millesimi di proprietà: 47,37 (sub 16 appartamento) - 0,25 (sub 35 cantina) - 0,25 (sub 38 cantina)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 61,11 kWh/mq anno

Classe energetica: C

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

da ante ventennio al 13.01.2012

titolare/proprietario: [REDACTED] in
forza di atto di divisione a rogito di notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 21.05.1993 ai nn.
45404/13181, registrato a Pordenone in data 10.03.1993 al n. 1730, trascritto a Pordenone in
data 04.06.1993 ai nn. 6298/4902.

dal 13.01.2012 al 21.01.2014

titolare/proprietario: [REDACTED] in
forza di trasformazione di società a rogito di notaio Maria Carmela Ressa di Padova in data
13.01.2012 al n. 233876, registrato a Padova in data 20.01.2012 al n. 1055.

dal 21.01.2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

titolare/proprietario: [REDACTED] in
forza di trasformazione di società a rogito di notaio Claudio Volpe di Fontanafredda (PN) in data
21.01.2014 al n. 14446 - trascritto a Pordenone in data 20.02.2014

15. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 119/92

Intestazione: [REDACTED] per lavori di risanamento conservativo di un edificio ad
uso commerciale, direzionale e residenziale, rilascio in data 13.10.1992, abitabilità/agibilità in
data 13.01.2000

Concessione Edilizia n. 74/93

Intestazione: [REDACTED] variante alla Concessione edilizia n. 119/92 rilasciata in
data 13.10.1992 per lavori di risanamento conservativo di un edificio ad uso commerciale,
direzionale e residenziale, rilascio in data 24.11.1993, abitabilità/agibilità in data 13.01.2000

Concessione Edilizia n. 119/92V2

Intestazione: [REDACTED] seconda variante alla Concessione edilizia n. 119-92
rilasciata in data 13.10.1992 per lavori: di risanamento conservativo di un edificio ad uso
commerciale, direzionale e residenziale, presentazione in data 28.03.1995 al n. di prot. 4463,
rilascio in data 29.11.1995, abitabilità/agibilità in data 13.01.2000

Concessione Edilizia n. 11/97

Intestazione: [REDACTED] per lavori di variazioni interne di suddivisione della proprietà e
mutamento delle unità immobiliari dal piano interrato e terra, presentazione in data 28.01.1997
al n. di prot. 1379, rilascio in data 23.04.1997

Autorizzazione Edilizia n. 2002A004

Intestazione: [REDACTED] per lavori di modifica di destinazione d'uso da ufficio ad appartamento
con tramezzature interne, presentazione in data 08.10.2001 al n. di prot. 023165, rilascio in data
29.01.2002 al n. di prot. 023165

15.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: opera realizzata con lievi difformità rispetto ai
progetti edilizi approvati

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione vano aggiuntivo mediante tramezzature interne

Oneri per ottenere la conformità edilizia: € 1.000,00

Note: Tale importo è da intendersi del tutto indicativo, precisando che il sottoscritto non garantisce in alcun modo l'effettiva sanabilità delle opere abusive o la necessità di provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2

Conformità urbanistica

Strumento urbanistico	P.R.G.C. aggiornato alla variante n. 45 in vigore dal 20.11.2014
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 41 del 18.04.2000
Zona omogenea:	A/CS - Ambito del centro storico Sottozona A2 - immobili assoggettabili a interventi di conservazione tipologica

art. 9 delle Norme tecniche di attuazione - Ambito del centro storico

1. L'ambito del centro storico di Spilimbergo comprende l'area monumentale del Castello, il Duomo e il nucleo urbano derivato dall'impianto medioevale.
2. In tale ambito il PRGC si attua attraverso PRPC di iniziativa pubblica da redigersi con struttura, concezione e normativa unitaria, che potrà essere elaborato ed approvato anche per fasi successive attraverso i comparti e subcomparti indicati nel grafico ALLEGATO 1 alle Norme di Attuazione. I perimetri indicati da tale grafico potranno essere modificati unicamente per includere e/o escludere strade, spazi pubblici, parcheggi, ecc.
3. La finalità generale del PRPC unitario dell'ambito del centro storico dovrà essere quella di indicare le modalità ed i tipi di intervento edilizio ed urbanistico atti a promuovere l'ottimale utilizzazione del complesso storico inteso come elemento organico, e perseguire l'uso appropriato dell'area in oggetto, il rispetto, la salvaguardia e la valorizzazione delle sue peculiari caratteristiche storico-morfologiche, nell'ottica di una rivitalizzazione e conservazione attiva dello stesso.
4. Il PRPC dovrà analizzare sotto l'aspetto qualitativo, funzionale e tipologico il rapporto tra gli edifici e le aree libere di pertinenza, definendone i criteri, le potenzialità di utilizzazione, di trasformazione e gli eventuali incrementi volumetrici previsti dalle norme delle singole sottozone.
5. Le modalità di intervento dovranno uniformarsi alle indicazioni relative alle sottozone omogenee così come indicate nel grafico ALLEGATO 2 alle Norme di Attuazione. Le categorie di intervento potranno essere modificate in sede di redazione del PRPC, in relazione alle risultanze delle specifiche analisi condotte. Parimenti il PRPC potrà anche individuare sotto-categorie esplicative rispetto alle categorie di intervento indicate.

Sottozona A2 - immobili assoggettabili a interventi di conservazione tipologica

Costituita dagli edifici i cui caratteri tipologici sono rappresentativi del complesso urbanistico del centro storico, di cui costituiscono l'elemento di continuità ambientale e architettonica. In tale sottozona gli interventi saranno finalizzati a:

- conservare o recuperare l'organismo edilizio dal punto di vista morfologico (impianto urbanistico originale), strutturale e igienico
- assicurare la funzionalità degli edifici, conservando e/o ripristinando i caratteri tipologici, storico-culturali o documentali degli stessi
- conservare e/o ripristinare il sistema dei percorsi pedonali e delle aree libere nel rispetto delle tipologie originarie, delle alberature di pregio, degli elementi architettonici di valore, con l'utilizzazione di elementi edilizi originali (sottopassi, porticati, acciottolati, ecc.), eliminando in modo organico le eventuali barriere architettoniche.

I volumi e le altezze non dovranno superare quelle preesistenti alla data di adozione della presente Variante, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico.

6. In tutte le sottozone, esclusa la sottozona A1, saranno consentite modifiche della destinazione d'uso degli immobili secondo quanto previsto dall'art.8 delle Norme di

Attuazione, fatta eccezione per le destinazioni d'uso di cui al punto c) del 1° comma dell'art.8. Le destinazioni d'uso di cui al punto e) del 1° comma dell'art.8, sono consentite unicamente al piano interrato ed al piano terra.

7. Il PRPC, in accordo con le previsioni del Piano Urbano del Traffico, dovrà fornire precise indicazioni relativamente all'accessibilità e all'organizzazione dei parcheggi, rapportandoli alle funzioni residenziali, commerciali, direzionali e di servizio e alle aree pedonali, indicando la salvaguardia e lo sviluppo dei percorsi porticati e pedonali, sotto l'aspetto tipologico e funzionale, al fine di garantire la fluida e sicura continuità della rete dei percorsi pedonali e/o ciclabili.
8. Qualora, con interventi di nuova costruzione, si proceda alla realizzazione di nuove superfici commerciali nell'ambito del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale o in prossimità dello stesso o in area idonea entro un raggio di 200 ml di percorso, dovranno essere previste aree da riservare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore al 30% della superficie di vendita. Il PRPC in relazione ad uno studio dettagliato dell'accessibilità e dell'organizzazione dei parcheggi e delle relazioni intercorrenti fra le funzioni residenziali e terziarie presenti nel centro storico potrà elevare tale distanza fino a 500 ml di percorso, o, sulla base di specifiche previsioni localizzative e/o normative comunali potrà prevedere la monetizzazione degli stessi. Il PRPC potrà individuare, verificata l'oggettiva impossibilità a reperire aree per parcheggio all'interno del centro storico, quota parte dei parcheggi necessari all'esterno del centro storico nelle aree individuate dal PRGC.
9. Nelle more dell'adozione del PRPC saranno consentiti gli interventi di restauro nella sottozona A1 e unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni tipologiche delle altre sottozone.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

15.3 Altro

Il comune di Spilimbergo (PN) in data 27.05.2016 ha rilasciato certificato di adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori con il quale si attesta che l'immobile esecutato attualmente non è oggetto di alcun provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia urbanistica.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione e pertinenze esclusive

Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al primo piano di un maggior fabbricato condominiale elevato su complessivi 4 piani di cui 3 fuori terra e 1 interrato.

L'appartamento risulta formato da ingresso, ampio open-space adibito a cucina-soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e disimpegno.

Completano il lotto di vendita due cantine ubicate al piano interrato, identificate catastalmente al foglio 30 mappale 94 subalterni 35 e 38, nella cantina sub 35 sono presenti impianti condominiali tra cui i contatori dell'acqua.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Caratteristiche generali:

ubicato al piano primo e interrato

data di costruzione antecedente al 1° settembre 1967
 ristrutturazione nell'anno 2000
 altezza interna del piano primo di circa 2,50 m
 altezza del piano interrato di circa 2,40 m
 l'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1
 l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni generali e di manutenzione, si evidenziano solo delle infiltrazioni di acqua meteorica al piano interrato

Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: laterocemento tipo bausta condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):

Infissi esterni	tipologia: anta singola materiale: legno con vetrocamera protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavimentazione Interna	materiale: misti condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: blindato anta singola a battente materiale: ferro condizioni: buone
Rivestimento	materiale: Intonaco al civile condizioni: buone note: bagni, angolo cucina e disimpegno presentano un rivestimento in piastrelle

Impianti (per quanto accertabile):

Antenna ricezione televisiva	tipologia: terrestre condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non presente
------------------------------	--

Antifurto	tipologia: non presente
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non presente
Citofonico	tipologia: audio condizioni: discrete conformità: certificato di conformità non presente
Condizionamento Elettrico	tipologia: non presente tipologia: sottotraccia tensione: 230V condizioni: buone conformità: certificato di conformità non presente
Energia solare	tipologia: non presente
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: discrete conformità: certificato di conformità non presente
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: certificato di conformità non presente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: discrete conformità: certificato di conformità non presente
Telefonico	tipologia: non presente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: discrete conformità: certificato di conformità non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti (piano terzo)	superficie reale lorda	128,00	1,00	128,00
pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) non comunicanti con unità principale	superficie reale lorda	5,00	0,25	1,25
				129,25

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:**

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone

Ufficio tecnico di Comune di Spilimbergo (PN)

Osservatorio del Mercato Immobiliare • Agenzia delle Entrate

Borsino immobiliare Provincia di Pordenone • F.I.M.A.A.

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc)

Parametri medi di zona per destinazione d'uso residenziale - tipologia abitazioni civili

Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate: 800 ÷ 1.100 €/mq

Borsino immobiliare F.I.M.A.A.: 600 - 1.000 €/mq

Operatori locali nel settore immobiliare: 900 ÷ 1.300 €/mq

16.2 Valutazione corpi:

Il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (800 ÷ 1.100 €/mq) si riferisce a uno stato conservativo "normale", nel caso in esame si sono accertate condizioni generali di livello più alto, per tale motivo si ritiene congruo applicare un aumento del 20% alle quotazioni di cui sopra, ne consegue un valore di mercato compreso tra 960 e 1.320 €/mq.

In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare, dell'età, posizione, finiture e condizioni dell'immobile, si ritiene equo applicare il valore unitario di 1.200 €/mq.

Detta quotazione rientra tra i valori forniti da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc) per compravendite di immobili simili.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti (piano terzo)	128,00	€ 1.200,00	€ 153.600,00
pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) non comunicanti con unità principale	1,25	€ 1.200,00	€ 1.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 155.100,00
Valore corpo	€ 155.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 155.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 155.100,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 38.775,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 815,02
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 113.709,98
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 102.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 113.700,00

Beni in **Spilimbergo (Pordenone)**
Località/Frazione
Via San Francesco 19

Lotto: 003

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Francesco 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto **Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 29, particella 279, subalterno 10, indirizzo Via San Francesco 19, piano T - 2, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie totale 121 mq totale escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 511,29

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: chiusura dei 2 terrazzi esposti a sud-est mediante installazione di serramenti in alluminio e vetro

Oneri per ottenere la conformità catastale: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti centri limitrofi: Udine a 30 km e Pordenone a 35 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostazione di Spilimbergo 500 m, Stazione ferroviaria di Casarsa della Delizia 20 km, Aeroporto di Ronchi dei Legionari 70 km, Aeroporto di Treviso 100 km, Aeroporto di Venezia 110 km

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. contro [redacted] [redacted] derivante da concessione a garanzia di finanziamento fondiario, a rogito di notaio Lucia Peresson di Udine in data 23.07.2003 ai nn. 9843/3634, iscritto/trascritto in data 29.07.2003 al n. 2561, importo ipoteca: € 1.130.000,00, Importo capitale: € 565.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a. contro [redacted] [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 13.07.2015 al numero 1470 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07.08.2015 ai nn. 10591/7463.

- Altra limitazione:

Citazione del 24.06.2008 al n. 6959 a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted] derivante da domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione Tribunale di Pordenone del 11.06.2008.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 400,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 266,39
Millesimi di proprietà: 116,67
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Indice di prestazione energetica: 186,66 kWh/mq anno
Classe energetica: F

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

da ante ventennio al 14.02.2002

titolare/proprietario: [redacted]

[redacted] in forza di atto di compravendita a rogito di [redacted] in data 19.07.1966, trascritto a Pordenone in data 02.09.1966 al n. 16700

dal 14.02.2002 al 13.03.2002

titolare/proprietario: [redacted]

[redacted] in forza di denuncia di successione; registrato a Maniago in data 21.08.2002 ai nn. 18/456 - trascritto a Pordenone in data 12.06.2003 al n. 6270.

dal 13.03.2002 al 12.06.2003

titolare/proprietario: [redacted]

[redacted] (nuda proprietà) - [redacted] (diritto di abitazione), in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 13.03.2002, trascritto a Pordenone in data 15.03.2002 al n. 3454.

dal 12.06.2003 al 19.01.2009

titolare/proprietario: [REDACTED] (nuda proprietà) -

[REDACTED] (diritto di abitazione), in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Lucia Peresson di Udine in data 12.06.2003 ai nn. 9735/3584, registrato a Udine in data 26.06.2003 ai nn. 574/2, trascritto a Pordenone in data 17.06.2003 ai nn. 9727/6499.

dal 19.01.2009 al 13.01.2012

titolare/proprietario: [REDACTED], in forza di riunione del diritto di abitazione alla nuda proprietà

dal 13.01.2012 al 21.01.2014

titolare/proprietario: [REDACTED] in forza di trasformazione di società a rogito di notaio Maria Carmela Ressa di Padova in data 13.01.2012 ai nn. 233876, registrato a Padova in data 20.01.2012 al n. 1055

dal 21.01.2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

titolare/proprietario: [REDACTED] in forza di trasformazione di società a rogito di notaio Claudio Volpe di Fontanafredda (PN) in data 21.01.2014 al n. 14446, trascritto a Pordenone in data 20.02.2014

23. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 196-68

Non è stato possibile acquisire presso l'Ufficio Tecnico del comune di Spilimbergo copia della Licenza Edilizia in quanto risulta smarrita. Attraverso l'Ufficio Tecnico ATER di Pordenone è stato possibile recuperare copia del progetto edilizio e dell'autorizzazione di abitabilità. Abitabilità/agibilità in data 09.05.1960

Autorizzazione Edilizia pratica n. 92A210M

Intestazione: [REDACTED] per lavori di sostituzione impianto di riscaldamento, presentazione in data 20.07.1992 al n. di prot. 11169, rilascio in data 23.07.1992 al n. di prot. 11169

Autorizzazione Edilizia pratica n. 92A269M

Intestazione: [REDACTED] per lavori di installazione onfissi esterni in alluminio per risparmio energetico, presentazione in data 07.10.1992 al n. di prot. 15212, rilascio in data 27.10.1992 al n. di prot. 15212

23.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: opera realizzata con lievi difformità rispetto ai progetti edilizi approvati

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: chiusura del terrazzo collegato al soggiorno mediante installazione di serramento in alluminio e vetro

Oneri per ottenere la conformità edilizia: € 1.000,00

Note: Tale importo è da intendersi del tutto indicativo, precisando che il sottoscritto non garantisce in alcun modo l'effettiva sanabilità delle opere abusive o la necessità di provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico	P.R.G.C. aggiornato alla variante n. 45 in vigore dal 20.11.2014
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 41 del 18.04.2000
Zona omogenea:	B/3 di completamento urbano
<p><u>art. 17 delle Norme tecniche di attuazione - zone di completamento urbano</u></p> <p>1. La zona B3 è costituita dalle aree dell'edilizia residenziale a media densità.</p> <p>2. Nella zona B3 il PRGC si attua con procedura diretta.</p> <p>3. Nella zona B3 gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di fabbricabilità fondiaria 2,00 mc/mq - rapporto di copertura 0,5 mq/mq - distanze dalle strade 5,00 ml - distanze dai confini 5,00 ml (e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato) - distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10,00 ml - altezza 12,50 ml <p>4. Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza non potranno superare il 40% della superficie utile complessiva.</p> <p>5. Nel caso di lotti saturi, o prossimi alla saturazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo previsto dal comma precedente, saranno comunque consentiti ampliamenti, una tantum, in misura non superiore al 5% della superficie utile esistente, degli edifici costruiti antecedentemente all'adozione della variante n.19 al PRGC.</p>	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

23.3 Altro

Il comune di Spilimbergo (PN) in data 27.05.2016 ha rilasciato certificato di adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori con il quale si attesta che l'immobile esecutato attualmente non è oggetto di alcun provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione e pertinenze esclusive**

Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al secondo piano di un maggior fabbricato condominiale elevato su 4 piani fuori terra.

L'appartamento risulta formato da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno, ripostiglio e n. 3 terrazzi di cui 2 trasformati in verande.

Completa l'unità immobiliare un locale ubicata al piano terra utilizzabile come autorimessa e/o cantina.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Caratteristiche generali:

ubicato ai piani secondo e terra

anno di costruzione: 1960

altezza interna del piano secondo di circa 2,70 m

altezza media del piano terra di circa 2,30 m

l'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

l'unità immobiliare si presenta in condizioni generali e di manutenzione discrete/normali in linea con analoghi immobili presenti in zona

Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: discrete
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno con singolo vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti note: i serramenti con cui sono stati realizzati le chiusure dei terrazzi sono realizzati in alluminio e vetro
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
Pavimentazione Interna	materiale: misti condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Rivestimento	materiale: Intonaco al civile condizioni: sufficienti note: bagno e cucina presentano un rivestimento in piastrelle

Impianti (per quanto accertabile):

Antenna ricezione televisiva	tipologia: terrestre condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non presente
Antifurto	tipologia: non presente
Ascensore	tipologia: non presente
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: certificato di conformità non presente
Condizionamento	tipologia: non presente

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 230V condizioni: sufficienti conformità: certificato di conformità non presente
Energia solare	tipologia: non presente
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in piombo recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: discrete conformità: certificato di conformità non presente
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: certificato di conformità non presente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: certificato di conformità non presente
Telefonico	tipologia: non presente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti conformità: certificato di conformità non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti	superficie reale lorda	111,00	1,00	111,00
pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale (quali balconi, terrazze, portici, tettoie e similari) comunicanti con unità principale	superficie reale lorda	6,00	0,30	1,80
pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale (quali verande e similari) comunicanti con unità principale	superficie reale lorda	7,00	0,60	4,20
garage, autorimessa, box e similari	superficie reale lorda	26,00	0,50	13,00
				130,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criteri e fonti:**

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone

Ufficio tecnico di Comune di Spilimbergo (PN)

Osservatorio del Mercato Immobiliare • Agenzia delle Entrate

Borsino immobiliare Provincia di Pordenone • F.I.M.A.A.

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc)

Parametri medi di zona per destinazione d'uso residenziale - tipologia abitazioni civili

Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate: 700 ÷ 1.000 €/mq

Borsino immobiliare F.I.M.A.A.: 600 - 900 €/mq

Operatori locali nel settore immobiliare: 700 ÷ 1.000 €/mq

24.2 Valutazione corpi:

Il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (700 ÷ 1.000 €/mq) si riferisce a uno stato conservativo "normale", nel caso in esame si sono accertate condizioni che portano a considerare accettabile il range di valori proposto.

In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare, dell'età, posizione, finiture e condizioni dell'immobile, si ritiene equo applicare il valore unitario di 850 €/mq.

Detta quotazione rientra tra i valori forniti da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc) per compravendite di immobili simili.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti	111,00	€ 850,00	€ 94.350,00
pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale (quali balconi, terrazze, portici, tettoie e similari) comunicanti con unità principale	1,80	€ 850,00	€ 1.530,00
pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale (quali verande e similari) comunicanti con unità principale	4,20	€ 850,00	€ 3.570,00
garage, autorimessa, box e similari	13,00	€ 850,00	€ 11.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 110.500,00
Valore corpo	€ 110.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 110.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 110.500,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 27.625,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 266,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 80.809,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 80.800,00

ALLEGATILotti 001 002 003

Certificato di adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori
Estratti per riassunto dai registri degli atti di matrimonio
Norme di attuazione P.R.G.C.

Lotti 001 002

Atto di provenienza
Concessione edilizia n. 119-92 rilasciata in data 13.10.1992
Concessione edilizia n. 119-92V2 rilasciata in data 29.11.1995
Concessione edilizia n. 74-93 rilasciata in data 24.11.1993
Elaborato planimetrico
Elenco subalterni
Estratto di mappa

Lotto 001

Attestato di prestazione energetica
Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 13.01.2000
Contratto di locazione
Documentazione fotografica
Planimetria catastale
Planimetria rilevata
Visura storica per immobile

Lotto 002

Attestato di prestazione energetica
Autorizzazione edilizia n. 2002A004 rilasciata in data 29.01.2002
Concessione edilizia n. 11-97 rilasciata in data 23.04.1997
Contratto di locazione

Documentazione fotografica
Planimetria rilevata
Planimetrie catastali
Visure storiche per immobile

Lotto 003

Attestato di prestazione energetica
Atto di provenienza
Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 09.05.1960
Autorizzazione edilizia pratica n. 92A210M rilasciata in data 23.07.1992
Autorizzazione edilizia pratica n. 92A269M rilasciata in data 27.10.1992
Documentazione fotografica
Estratto di mappa
Planimetria catastale
Progetto edilizio
Visura storica per immobile

Pordenone, 12 agosto 2016

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Iannuccelli